



BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États financiers intermédiaires consolidés résumés (en dollars américains)
Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019
(non audité)

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États intermédiaires consolidés résumés de la situation financière (non audité)

En milliers de dollars américains

	Note	30 juin 2020	31 décembre 2019
Actifs			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	8	1 076 276 \$	1 057 383 \$
Actif au titre du droit d'utilisation	17	98	163
Dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé	19 e)	20 049	10 202
		1 096 423	1 067 748
Actifs courants			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		7 588	36 994
Liquidités soumises à des restrictions	5	9 561	13 000
Montants à recevoir des résidents et autres débiteurs, montants nets	6	2 133	2 940
Charges payées d'avance et autres actifs	7	3 461	2 019
		22 743	54 953
Total des actifs		1 119 166 \$	1 122 701 \$
Passifs et capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Passifs non courants			
Prêts et emprunts	10	534 497 \$	528 622 \$
Obligation locative	17	102	168
Parts de catégorie B	12	228 567	263 302
Swaps de taux d'intérêt	19 d)	5 780	993
Participations de locataires communs	11	3 792	3 792
		772 738	796 877
Passifs courants			
Créditeurs et autres passifs	9	23 165	26 819
Swaps de taux d'intérêt	19 d)	1 714	312
Prêts et emprunts	10	8 558	13 689
		33 437	40 820
Total des passifs		806 175	837 697
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		312 991	285 004
Total des passifs et des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		1 119 166 \$	1 122 701 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États intermédiaires consolidés résumés du résultat net et du résultat global (non audité)

En milliers de dollars américains

		Trimestre clos le	Trimestre clos le	Semestre clos le	Semestre clos le
	Note	30 juin 2020	30 juin 2019	30 juin 2020	30 juin 2019
Produits					
Produits locatifs		24 061 \$	24 462 \$	48 155 \$	48 664 \$
Autres produits liés aux immeubles		3 227	3 531	6 655	7 038
	14	27 288	27 993	54 810	55 702
Charges (produits)					
Charges d'exploitation liées aux immeubles	15	9 019	10 020	18 176	19 905
Impôts fonciers		—	—	14 708	9 645
Charges générales et administratives		1 915	1 990	3 869	3 539
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	8	2 120	(14 879)	7 893	(16 258)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement (IFRIC 21)		4 202	2 945	(6 793)	(4 010)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	16	5 483	5 627	12 827	11 078
Perte sur la cession d'immeubles de placement	4	1 074	981	1 085	981
Distributions sur les parts de catégorie B	16	2 713	2 892	5 475	5 789
Amortissement de l'actif au titre du droit d'utilisation	17	32	32	65	65
Ajustement de la juste valeur des dérivés et des autres passifs financiers	16	39 840	20 087	(28 729)	49 993
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	24	379	109	(126)	205
Variation des participations de locataires communs	11, 16	—	—	—	43
		66 777	29 804	28 450	80 975
Résultat net et résultat global		(39 489) \$	(1 811) \$	26 360 \$	(25 273) \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États intermédiaires consolidés résumés des variations des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
(non audité)

En milliers de dollars américains

	Parts	Distributions	Résultat net cumulé	Total
Solde au 1^{er} janvier 2019	149 678 \$	(5 117) \$	143 952 \$	288 513 \$
Résultat net et résultat global	—	—	(25 273)	(25 273)
Émission de parts	1 155	—	—	1 155
Distributions	—	(4 145)	—	(4 145)
Solde au 30 juin 2019	150 833 \$	(9 262) \$	118 679 \$	260 250 \$

Solde au 1^{er} janvier 2020	208 633 \$	(14 374) \$	90 745 \$	285 004 \$
Résultat net et résultat global	—	—	26 360	26 360
Parts émises, déduction faite des frais d'émission (note 13)	8 093	—	—	8 093
Parts rachetées aux fins d'annulation dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(770)	—	—	(770)
Distributions	—	(5 696)	—	(5 696)
Solde au 30 juin 2020	215 956 \$	(20 070) \$	117 105 \$	312 991 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Tableaux intermédiaires consolidés résumés des flux de trésorerie (non audité)

En milliers de dollars américains

	Note	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019
Activités d'exploitation			
Résultat net et résultat global		26 360 \$	(25 273) \$
Ajustements pour :			
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	8	7 893	(16 258)
Ajustement de la juste valeur des dérivés et autres passifs financiers	16	(28 729)	49 993
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	24	(126)	205
Variation des participations de locataires communs	11	—	43
Amortissement de l'actif au titre du droit d'utilisation	17	65	65
Rémunération fondée sur des parts	24	786	603
Charges financières liées aux activités d'exploitation	16	12 827	11 078
Perte sur la cession d'immeubles de placement	4	1 085	981
Distributions cumulées sur les parts de catégorie B	16	5 475	5 789
Variation des actifs et des passifs d'exploitation sans effet sur la trésorerie	23	(5 944)	(204)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		19 692	27 022
Activités d'investissement			
Acquisition d'immeubles de placement	4, 8	(107 357)	(20 580)
Produit net de la vente d'immeubles de placement	4, 8	76 691	52 739
Trésorerie reçue à l'égard du contrat d'entiercement relatif à une garantie de loyer		1 063	—
Entrées d'immeubles de placement	8	(7 250)	(13 108)
Prélèvements de liquidités soumises à des restrictions, déduction faite des dépôts	5	2 901	2 995
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(33 952)	22 046
Activités de financement			
Produit de l'émission de prêts et d'emprunts	10	145 469	74 037
Paiements du principal des prêts et des emprunts	10	(133 672)	(100 655)
Paiement des coûts de financement des emprunts hypothécaires	10	(684)	(1 027)
Paiements de principal sur l'obligation locative	17	(66)	(62)
Rachat de parts de catégorie B en échange de trésorerie	12	(3 151)	(82)
Distributions versées aux porteurs de parts de catégorie B	12	(5 514)	(5 789)
Distributions versées aux porteurs de parts		(5 673)	(4 145)
Parts rachetées aux fins d'annulation dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités	13	(770)	—
Frais d'émission de parts	13	(34)	—
Intérêts payés		(11 051)	(10 983)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(15 146)	(48 706)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie au cours de la période		(29 406)	362
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		36 994	7 577
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		7 588 \$	7 939 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019 (non audité)

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

1) Description de l'entité

BSR Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale qui a été constituée en vertu d'une déclaration de fiducie datée du 9 janvier 2018 (la « déclaration de fiducie ») et qui est régie par les lois de la province d'Ontario. La déclaration de fiducie de la FPI a été modifiée et mise à jour le 23 avril 2020. L'acquisition d'immeubles résidentiels multifamiliaux aux États-Unis constitue la principale activité de la FPI.

La FPI a amorcé ses activités le 18 mai 2018, date à laquelle elle a réalisé son premier appel public à l'épargne (le « PAPE ») au moyen de l'émission de 13 500 000 parts (les « parts ») pour un produit brut de 135 000 \$ ou environ 119 178 \$, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes et des autres coûts de transaction. En outre, le 18 mai 2018, une dette de 30 000 \$ a été convertie en 3 000 000 de parts, ce qui a porté à 165 000 \$ le produit brut total. Dans le cadre du PAPE, la FPI a acquis indirectement une participation dans BSR Trust, LLC (« BSR »). Cette acquisition a donné lieu à l'acquisition indirecte par la FPI de 47 collectivités d'immeubles multifamiliaux de style jardin.

Le 17 septembre 2019, la FPI a conclu un placement subséquent visant 3 797 300 parts (le « placement de septembre 2019 ») pour un produit brut total de 40 251 \$ ou de 37 948 \$, déduction faite des frais d'émission et des autres coûts de transaction. Parallèlement à la clôture du placement de septembre 2019, la FPI a réalisé un placement privé non effectué par des courtiers de 1 416 000 parts (le « placement privé simultané ») pour un produit de 15 010 \$.

Au 30 juin 2020, la FPI détenait 38 immeubles résidentiels multifamiliaux de style jardin situés dans quatre États frontaliers se trouvant dans la région du Sunbelt des États-Unis, qui englobe l'Atlantique Sud et le sud-ouest des États-Unis. À l'heure actuelle, la FPI exerce ses activités en Arkansas, au Texas, en Oklahoma et au Mississippi. Le siège social de la FPI est situé au 333, Bay Street, bureau 3400, Toronto (Ontario).

2) Base d'établissement

a) Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de la FPI ont été préparés par la direction conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB ») et selon les méthodes comptables décrites ci-après.

Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 12 août 2020.

b) Base d'évaluation

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des immeubles de placement, des instruments financiers dérivés et des parts de catégorie B, qui ont été évalués à la juste valeur. Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés sont présentés en dollars américains, soit la monnaie fonctionnelle de la FPI.

La FPI détient, gère et exploite des immeubles multifamiliaux situés aux États-Unis comme il est susmentionné. Lorsqu'elle évalue le rendement de la FPI, la direction ne divise pas ni ne regroupe ses activités en fonction de critères géographiques ou autres. Par conséquent, la FPI compte un seul secteur à présenter aux fins de la présentation des informations conformément aux IFRS.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019 (non audité)

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

3) Résumé des principales méthodes comptables

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés de la FPI ne présentent pas toute l'information devant figurer dans les états financiers annuels complets et doivent être lus en parallèle avec les états financiers annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, qui ont été préparés conformément aux IFRS. Les états financiers intermédiaires consolidés résumés ont été établis selon les mêmes méthodes comptables que celles décrites dans les états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, à l'exception de la nouvelle modification comptable suivante qui a été publiée par l'IASB et qui est applicable à la période :

Modifications aux IFRS adoptées en 2020

Le 22 octobre 2018, l'IASB a publié des modifications de l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*, (l'« IFRS 3 ») qui visent à préciser si une transaction doit être comptabilisée comme une acquisition d'actif ou comme une acquisition d'entreprise. Les modifications s'appliquent aux entreprises acquises pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020. Les modifications comprennent un choix permettant d'utiliser un test de concentration. Il s'agit d'un test qui simplifie l'appréciation à porter et qui donne lieu à l'acquisition d'un actif si la quasi-totalité de la juste valeur des actifs bruts se concentre dans un actif identifiable unique ou dans un groupe unique d'actifs identifiants similaires. Si un préparateur choisit de ne pas appliquer le test de concentration, ou si le test échoue, l'appréciation à porter cible l'existence d'un processus substantiel. La FPI a adopté ces modifications dans ses états financiers intermédiaires consolidés résumés le 1^{er} janvier 2020. L'adoption des modifications de l'IFRS 3 n'a pas eu d'incidence importante sur les états financiers.

4) Acquisitions d'actifs et cessions

a) Acquisitions d'actifs

Tous les prix d'achat contractuels sur les acquisitions qui suivent sont présentés avant les ajustements au fonds de roulement et les frais de clôture.

Le 27 mars 2019, la FPI a acquis Wimberly Apartments, un complexe d'immeubles multifamiliaux de 372 appartements à Grand Prairie, au Texas, pour un prix d'achat contractuel de 53 050 \$. La transaction a été financée au moyen de la facilité de crédit de la FPI et de la prise en charge d'un emprunt hypothécaire d'une juste valeur de 32 353 \$, y compris un escompte sur l'emprunt hypothécaire repris de 240 \$ et la prise en charge d'un fonds de roulement de 106 \$.

Le 27 août 2019, la FPI a acquis Cielo et Madrone, deux collectivités adjacentes d'appartements-jardins situées à Austin, au Texas, regroupant 554 appartements. Ces immeubles ont été acquis pour un prix d'achat contractuel de 104 450 \$. La transaction a été financée au moyen du produit net du placement de septembre 2019 et du placement privé simultané ainsi que de fonds en caisse, de la facilité de crédit de la FPI et de la prise en charge d'un fonds de roulement déficitaire de 1 431 \$.

Le 29 octobre 2019, la FPI a acquis Satori, une collectivité de 300 appartements-jardins située à Richmond, au Texas, pour un prix d'achat contractuel de 56 308 \$. Cette transaction a été financée au moyen d'un nouvel emprunt hypothécaire de 36 600 \$, de la facilité de crédit de la FPI et de la prise en charge d'un fonds de roulement déficitaire de 326 \$. BSR et le vendeur ont conclu un contrat d'entiercement relatif à une garantie de loyer, ce qui permet à la FPI de percevoir jusqu'à 1 063 \$ jusqu'en juin 2020 au titre des produits locatifs supplémentaires puisque l'immeuble est loué. Cette convention a été évaluée à 1 063 \$, la garantie au titre du loyer en cours étant détenue comme un actif courant dans les montants à recevoir des résidents et autres débiteurs, montant net.

Le 30 octobre 2019, la FPI a acquis Auberry, une collectivité de 216 appartements-jardins située à Allen, au Texas, pour un prix d'achat contractuel total de 36 500 \$. La transaction a été financée au moyen de la facilité de crédit de la FPI et de la prise en charge d'un emprunt hypothécaire d'une juste valeur de 20 436 \$, y compris une prime sur l'emprunt hypothécaire repris de 136 \$ et la prise en charge d'un fonds de roulement de 240 \$.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019 (non audité)

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Le 13 mars 2020, la FPI a acquis Ariza at Plum Creek (« Ariza »), une collectivité de 349 appartements-jardins située à Kyle, au Texas, pour un prix d'achat contractuel de 55 000 \$. La transaction a été financée au moyen d'un emprunt hypothécaire de 35 750 \$ et le solde a été réglé au moyen de la facilité de crédit de la FPI.

Le 10 juin 2020, la FPI a acquis Retreat at Wolf Ranch Apartments (« Wolf Ranch »), une collectivité de 303 appartements-jardins située à Georgetown, au Texas, pour un prix d'achat contractuel total de 51 586 \$. La transaction a été financée au moyen d'un emprunt hypothécaire de 26 463 \$ et de la facilité de crédit de la FPI.

b) Cessions

Tous les prix d'achat contractuels sur les cessions qui suivent sont présentés avant les ajustements au fonds de roulement et les frais de vente.

En avril 2019, la FPI a vendu Briarwood et Spring Valley situés à Little Rock, en Arkansas, et Fox Trail et South Pointe situés à Shreveport, en Louisiane, lesquels regroupent 773 appartements, pour un prix d'achat contractuel cumulé de 32 080 \$. Dans le cadre de ces ventes, un montant de 19 446 \$ a été affecté au remboursement du financement hypothécaire grevant les immeubles et un montant de 11 139 \$ a été utilisé pour réduire le solde de la facilité de crédit.

En juin 2019, la FPI a vendu Waterford et Bowman Heights situés à Little Rock, en Arkansas, lesquels regroupent 336 appartements, pour un prix d'achat contractuel cumulé de 22 150 \$. Dans le cadre de ces ventes, un montant de 6 450 \$ a été affecté au remboursement du financement hypothécaire grevant les immeubles et un montant de 14 923 \$ a été utilisé pour réduire le solde de la facilité de crédit.

En août 2019, la FPI a vendu Dove Creek et Longridge situés à Baton Rouge, en Louisiane, lesquels regroupent 310 appartements, pour un prix d'achat contractuel cumulé de 30 900 \$. Dans le cadre de ces ventes, un montant de 16 315 \$ a été affecté au remboursement du financement hypothécaire grevant les immeubles.

En septembre 2019, la FPI a vendu Summer Point, situé à Shreveport, en Louisiane, qui comprend 200 appartements, pour un prix d'achat contractuel de 13 900 \$. Dans le cadre de cette vente, un montant de 9 035 \$ a été affecté au remboursement du financement hypothécaire grevant les immeubles et un montant de 3 630 \$ a été utilisé pour réduire le solde de la facilité de crédit.

En novembre 2019, la FPI a vendu 93 Twenty, Charleston Crossing, Inverness et Ridge Park situés à Tulsa, en Oklahoma, Countryside Village situé à Moore, en Oklahoma, et Ridgewood situé à Hot Springs, en Arkansas, lesquels regroupent 915 appartements, pour un prix d'achat contractuel de 74 415 \$. Dans le cadre de cette vente, un montant de 39 396 \$ a été affecté au remboursement du financement hypothécaire grevant les immeubles et le montant résiduel a été utilisé pour réduire le solde de la facilité de crédit.

En janvier 2020, la FPI a vendu Westwood Village situé à Shreveport, en Louisiane, qui comprend 248 appartements, pour un prix d'achat contractuel de 16 000 \$. Dans le cadre de cette vente, un montant de 10 960 \$ lié au remboursement du financement hypothécaire grevant les immeubles a été repris par l'acheteur et le montant résiduel a été utilisé pour réduire le solde de la facilité de crédit.

En avril 2020, la FPI a vendu Summer Green I, Summer Green II et Summer Brook situés à Longview, au Texas, qui regroupent 632 appartements, pour un prix d'achat contractuel combiné de 52,5 millions de dollars. Dans le cadre de cette vente, un montant de 37,0 millions de dollars a été affecté au remboursement du financement hypothécaire grevant les immeubles et le montant résiduel a permis de réduire le solde de la facilité de crédit.

En mai 2020, la FPI a vendu Summer Lake situé à Longview, au Texas, qui comprend 252 appartements, pour un prix d'achat contractuel de 17,3 millions de dollars. Dans le cadre de cette vente, un montant de 12,2 millions de dollars a été affecté au remboursement du financement hypothécaire grevant les immeubles et le montant résiduel a permis de réduire le solde de la facilité de crédit.

La perte sur la cession d'immeubles de placement de 1 085 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2020 (981 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2019) représente la différence entre le produit net de la vente (le prix de vente diminué des frais de clôture liés à la transaction) et la valeur de l'immeuble de placement à la date de la cession. Cette

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019 (non audité)

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

perte comprend les frais de vente, y compris les honoraires juridiques, les honoraires de conseil, les commissions de courtage et les pénalités pour remboursement anticipé. La perte sur la cession d'immeubles de placement est comptabilisée dans l'état du résultat net et du résultat global de la période au cours de laquelle la vente a eu lieu.

5) Liquidités soumises à des restrictions

	30 juin 2020	31 décembre 2019
Dépôts de garantie des locataires	785 \$	833 \$
Réserve de remplacement	2 813	3 492
Dépôts entiers détenus par les prêteurs	5 963	8 675
Liquidités soumises à des restrictions	9 561 \$	13 000 \$

6) Montants à recevoir des résidents et autres débiteurs, montants nets

	30 juin 2020	31 décembre 2019
Montants à recevoir des résidents, montants nets	521 \$	311 \$
Remboursements de services publics et autres débiteurs	1 612	2 629
Montants à recevoir des résidents et autres débiteurs, montants nets	2 133 \$	2 940 \$

7) Charges payées d'avance et autres actifs

	30 juin 2020	31 décembre 2019
Primes d'assurance payées d'avance	2 197 \$	864 \$
Autres actifs	1 264	1 155
Charges payées d'avance et autres actifs	3 461 \$	2 019 \$

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019 (non audité)

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

8) Immeubles de placement

Le tableau qui suit présente le rapprochement entre la valeur comptable des immeubles de placement à l'ouverture et à la clôture de la période :

	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Immeubles de placement en cours d'utilisation, à l'ouverture de la période	1 041 917 \$	934 801 \$
Acquisitions d'immeubles	106 706	249 311
Cessions d'immeubles	(85 825)	(172 057)
Transfert d'immeubles de placement en cours d'aménagement dans les immeubles de placement	16 433	—
Entrées d'immeubles de placement	4 938	13 126
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(7 893)	16 736
	1 076 276	1 041 917
Ajustement de la juste valeur (IFRIC 21)	8 420	—
Ajustement du passif d'impôts fonciers (IFRIC 21)	(8 420)	—
Immeubles de placement en cours d'utilisation, à la clôture de la période	1 076 276	1 041 917
Immeubles de placement en voie d'aménagement, à l'ouverture de la période	15 466	2 750
Entrées d'immeubles de placement en voie d'aménagement	967	12 716
Transfert d'immeubles de placement en cours d'aménagement dans les immeubles de placement	(16 433)	—
Immeubles de placement en voie d'aménagement, à la clôture de la période	—	15 466
Immeubles de placement, à la clôture de la période	1 076 276 \$	1 057 383 \$

La FPI a eu recours à un processus d'évaluation interne afin d'évaluer les immeubles de placement au 30 juin 2020. La FPI a recours à des évaluateurs externes qui évaluent une partie du portefeuille chaque année, de sorte que la totalité du portefeuille est évaluée au moins tous les trois ans.

La juste valeur estimative de chaque immeuble de placement a été déterminée au moyen de la méthode de la capitalisation directe par le résultat. Les flux de trésorerie stabilisés estimés futurs sont divisés par un taux de capitalisation global. Les taux de capitalisation ont été établis en partie à partir d'une combinaison d'informations de tiers et de l'observation des tendances sectorielles (données d'entrée de niveau 3). Les hypothèses utilisées pour obtenir les taux de capitalisation comprennent l'âge de l'immeuble, les aménagements, les rénovations ainsi que la région et l'emplacement géographiques.

La FPI continue également de passer en revue la capitalisation boursière, les taux d'actualisation et de capitalisation finaux ainsi que les projections des flux de trésorerie futurs et l'évaluation de ses immeubles à la lumière de la pandémie de COVID-19. La valeur comptable des immeubles de placement de la FPI reflète sa meilleure estimation d'une utilisation optimale au 30 juin 2020. Il n'est pas possible de prévoir avec certitude la durée et l'étendue de l'incidence économique de la COVID-19 et des autres modifications corrélatives qu'elle aura sur les activités et l'exploitation de la FPI, à court et à long terme. À long terme, le total des revenus locatifs pourrait être affecté par la demande future et par la baisse des loyers du marché et d'autres frais, ce qui, en fin de compte, aurait une incidence sur l'évaluation sous-jacente des immeubles de placement. La FPI pourrait également connaître des retards à l'égard des initiatives de repositionnement du fait de la COVID-19.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019 (non audité)

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Une augmentation (diminution) importante des loyers estimés ou des taux d'occupation annuels prise isolément donnerait lieu à une hausse (baisse) importante de la juste valeur. Une augmentation (diminution) importante des taux de capitalisation estimés pris isolément entraînerait une baisse (hausse) importante de la juste valeur. En général, une modification des loyers estimés est accompagnée par une variation directionnelle similaire de l'hypothèse portant sur la croissance annuelle des loyers et une variation opposée des taux d'occupation futurs estimés.

Le tableau suivant présente le taux de capitalisation maximal, minimal et moyen pondéré global applicable à la FPI :

	30 juin 2020	31 décembre 2019
Taux de capitalisation		
Maximal	10,0 %	10,0 %
Minimal	4,5 %	4,5 %
Moyen pondéré	5,5 %	5,7 %

La juste valeur des immeubles de placement est davantage sensible aux variations des taux de capitalisation. Au 30 juin 2020, des diminutions de 25 et de 50 points de base du taux de capitalisation moyen pondéré entraîneraient une augmentation de la valeur des immeubles de placement respectivement de 51 699 \$ et de 108 616 \$, tandis que des augmentations de 25 et de 50 points de base du taux de capitalisation moyen pondéré entraîneraient une diminution de la valeur des immeubles de placement respectivement de 47 168 \$ et de 90 375 \$.

Au cours du semestre clos le 30 juin 2020, la FPI a inscrit à l'actif des coûts d'emprunt de 265 \$ liés à un projet de développement en voie de construction selon un taux d'intérêt moyen de 4,5 %. Au cours du semestre clos le 30 juin 2019, la FPI a inscrit à l'actif des coûts d'emprunt de 65 \$ liés à un projet de développement en voie de construction selon un taux d'intérêt moyen de 3,9 %.

9) Crédoeurs et autres passifs

	30 juin 2020	31 décembre 2019
Dettes fournisseurs	865 \$	1 280 \$
Dépenses en immobilisations à payer	536	1 881
Passifs d'impôts fonciers à payer	9 287	11 159
Charges à payer et autres passifs	6 879	6 846
Distributions à verser	1 855	1 873
Intérêts à payer sur les prêts et emprunts	1 204	1 289
Dépôts de garantie des locataires	987	833
Loyers perçus d'avance	1 552	1 658
Créditeurs et autres passifs	23 165 \$	26 819 \$

10) Prêts et emprunts

	30 juin 2020	31 décembre 2019
Billets hypothécaires à taux fixe ou faisant l'objet de couvertures à taux fixe à payer	360 816 \$	358 779 \$
Billets hypothécaires à taux variable à payer	36 601	49 740
Escompte net non amorti sur les billets hypothécaires à payer	(5 144)	(5 370)
Coûts de financement différés non amortis, montant net	(2 582)	(2 263)
Facilité de crédit	153 364	141 425
Total des prêts et emprunts	543 055	542 311
Moins : partie courante des prêts et emprunts	(8 558)	(13 689)
Prêts et emprunts non courants	534 497 \$	528 622 \$

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019 (non audité)

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Billets hypothécaires

Le taux d'intérêt contractuel moyen pondéré de la FPI sur les billets hypothécaires au 30 juin 2020 et au 31 décembre 2019 s'établissait à environ 3,9 %, exclusion faite de l'incidence sur les coûts de financement de l'amortissement des escomptes sur les billets hypothécaires et des coûts de financement différés. En tenant compte de ces éléments, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré de la FPI sur les billets hypothécaires au 30 juin 2020 et au 31 décembre 2019 s'établissait à environ 4,2 %. Les billets hypothécaires au 30 juin 2020 viennent à échéance à diverses dates allant de 2020 à 2056.

Ligne de crédit

Le 24 janvier 2019, la FPI a obtenu une ligne de crédit renouvelable (la « ligne de crédit ») de 35 000 \$, échéant le 24 janvier 2022, portant intérêt au taux fixe de 6,5 %. Le 21 juin 2019, la ligne de crédit a été modifiée et porte maintenant intérêt au taux fixe de 5,1 %. Au 30 juin 2020, il n'y avait aucun solde impayé sur la ligne de crédit.

Facilité de crédit

La FPI dispose d'une facilité de crédit renouvelable (la « facilité de crédit ») d'au plus 175 000 \$. Le 30 juillet 2020, la limite d'emprunt maximale aux termes de la facilité de crédit renouvelable a été augmentée à 205 000 \$. Au 30 juin 2020, la facilité de crédit était garantie par 10 immeubles de placement de la FPI, est exigible le 30 janvier 2022 et elle comporte une option de prolongation d'une année supplémentaire au gré de la FPI, sous réserve du respect de certaines conditions. La facilité de crédit porte intérêt au TIOL ajusté, comme le stipule la facilité de crédit, majoré d'un taux de 1,65 % à 2,15 % selon l'atteinte de certains ratios de levier financier comme le stipule la facilité de crédit. Par ailleurs, la FPI a la capacité d'effectuer des emprunts au moyen de prêts à taux de base pour lesquels le taux varie de 0,65 % à 1,15 %, plus le plus élevé entre le taux préférentiel de la banque, le taux des fonds fédéraux majoré de 0,5 %, ou le TIOL à un mois, majoré de 1,0 %. Au 30 juin 2020 et au 31 décembre 2019, la facilité de crédit avait un solde impayé respectivement de 153 364 \$ à un taux d'intérêt variable de 1,9 % et de 141 425 \$ à un taux d'intérêt variable de 3,4 %. Comme il est décrit ci-après, la FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt receveurs de taux variable fondé sur le TIOL à un mois en dollars américains / payeurs à taux fixe sur une valeur notionnelle de 100 000 \$ pour gérer l'exposition au risque de taux d'intérêt lié à la facilité de crédit.

Au cours du semestre clos le 30 juin 2020, la FPI a refinancé cinq emprunts hypothécaires liés à des immeubles, dont les encours totalisaient 36 456 \$, au moyen de la facilité de crédit. Par conséquent, la FPI a engagé une perte sur l'extinction de la dette de 1 648 \$, ce qui comprend une sortie du bilan sans effet sur la trésorerie d'un dérivé incorporé au titre d'une option de remboursement anticipé de 1 408 \$.

Total des prêts et emprunts

Le tableau qui suit présente les échéances prévues des paiements de principal et d'intérêts sur tous les prêts et emprunts en cours au 30 juin 2020. Le taux d'intérêt contractuel pour les prêts et emprunts à taux variable est calculé à l'aide des taux d'intérêt contractuels respectifs en vigueur au 30 juin 2020.

	Principal	Paiement du ballon	Intérêts contractuels	Total des paiements
2020	1 669 \$	3 631 \$	9 393 \$	14 693 \$
2021	3 372	13 159	18 208	34 739
2022	4 187	153 364	15 025	172 576
2023	4 042	30 503	13 845	48 390
2024	3 757	34 113	13 000	50 870
Par la suite	79 974	219 010	75 506	374 490
	97 001 \$	453 780 \$	144 977 \$	695 758 \$

Les conventions d'emprunt de la FPI comportent les déclarations, les garanties et les cas de défaut habituels, qui exigent que la FPI respecte des engagements de faire ou de ne pas faire. Au 30 juin 2020, la FPI respectait toutes les clauses restrictives financières de ses conventions d'emprunt.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019 (non audité)

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Le tableau qui suit présente les flux de trésorerie et les variations sans effet sur la trésorerie dans tous les prêts et emprunts :

	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Prêts et emprunts, à l'ouverture de la période	542 311 \$	471 001 \$
<i>Flux de trésorerie</i>		
Produit de l'émission de prêts et d'emprunts	145 469	279 085
Paiements sur le principal des prêts et des emprunts	(133 672)	(260 347)
Paiement des coûts de financement des emprunts hypothécaires	(684)	(2 019)
	11 113	16 719
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Emprunt pris en charge lors de l'acquisition d'immeubles– Wimberly	—	32 353
Emprunt pris en charge lors de l'acquisition d'immeubles– Auberry	—	20 436
Emprunt pris en charge lors de la sortie d'immeubles – Westwood Village	(10 960)	—
Escompte net non amorti libéré sur les cessions	138	598
Prime non amortie libérée sur les emprunts hypothécaires refinancés, montant net	(242)	—
Amortissement des coûts de financement différés	364	383
Amortissement de l'escompte net sur les billets hypothécaires à payer	331	821
	(10 369)	54 591
Prêts et emprunts, à la clôture de la période	543 055 \$	542 311 \$

11) Participations de locataires communs

	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019
Participations de locataires communs, à l'ouverture de la période	3 792 \$	3 749 \$
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Variation des participations de locataires communs	—	43
Participations de locataires communs, à la clôture de la période	3 792 \$	3 792 \$

12) Parts de catégorie B

Le 18 mai 2018, BSR Trust, LLC a émis des parts de catégorie B d'une juste valeur de 231 582 \$. Les parts de catégorie B sont financièrement équivalentes aux parts et confèrent le droit de recevoir des distributions égales à celles fournies aux porteurs de parts. Ces parts de catégorie B ont été classées en tant que passif conformément aux IFRS.

Les parts de catégorie B sont évaluées à la juste valeur, toute variation de la juste valeur étant comptabilisée dans le bénéfice ou la perte. Les ajustements de la juste valeur des parts de catégorie B sont calculés en fonction du cours de clôture des parts de la FPI à la clôture de la période de présentation de l'information financière. Une augmentation du cours de clôture des parts de la FPI au cours de la période donne lieu à une perte liée à la juste valeur, alors qu'une diminution du cours de clôture des parts de la FPI au cours de la période donne lieu à un profit lié à la juste valeur.

Conformément à l'IFRS 13, si un actif ou un passif évalué à la juste valeur a un cours acheteur et un cours vendeur, le prix compris dans l'écart acheteur-vendeur qui reflète le mieux la juste valeur dans les circonstances doit être utilisé pour évaluer celle-ci. La FPI a comptabilisé les parts de catégorie B à leur juste valeur, qui a été évaluée comme étant égale au cours de clôture des parts à chaque date d'évaluation (niveau 2).

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019 (non audité)

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Le tableau suivant présente les parts en circulation et la variation de la juste valeur des parts de catégorie B :

	Parts	Valeur
Parts de catégorie B, au 1^{er} janvier 2019	23 158 226	185 266 \$
<i>Variations des flux de trésorerie</i>		
Rachat de parts de catégorie B en échange de trésorerie	(19 832)	(213)
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Rachat de parts de catégorie B en échange de parts	(537 352)	(5 881)
Ajustements de la juste valeur	—	84 130
Parts de catégorie B, au 31 décembre 2019	22 601 042	263 302 \$
<i>Variations des flux de trésorerie</i>		
Rachat de parts de catégorie B en échange de trésorerie	(308 160)	(3 151)
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Rachat de parts de catégorie B en échange de parts	(627 726)	(7 921)
Ajustements de la juste valeur	—	(23 663)
Parts de catégorie B, au 30 juin 2020	21 665 156 \$	228 567 \$

13) Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

La FPI est autorisée à émettre un nombre illimité de parts. Les parts sont en général des parts ordinaires de la FPI, chacune représentant la quote-part indivise d'un porteur de parts dans la FPI ainsi que ses droits de vote.

Le 26 mars 2019, la TSX a accepté l'avis d'intention de la FPI de procéder à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités à l'égard d'une partie des parts de la FPI. Aux termes de l'avis, la FPI peut racheter aux fins d'annulation jusqu'à concurrence de 1 312 686 parts, ou environ 10 % du flottant, au cours de la période de 12 mois commençant le 28 mars 2019. La FPI a racheté 89 900 parts à des fins d'annulation dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

Le 17 septembre 2019, la FPI a réalisé le placement de septembre 2019 visant 3 797 300 parts pour un produit brut total de 40 251 \$ ou de 37 948 \$ déduction faite des frais d'émission et des autres coûts de transaction. La FPI a réalisé un placement privé simultané de 1 416 000 parts pour un produit de 15 010 \$.

	Parts	Valeur
Parts en circulation classées en tant que capitaux propres le 1^{er} janvier 2019	16 550 000	149 678 \$
Parts émises à la réalisation du placement de septembre 2019, déduction faite des frais d'émission	3 797 300	37 948
Parts émises à la réalisation du placement privé simultané	1 416 000	15 010
Émission de parts en échange d'une rémunération fondée sur des parts	11 345	116
Émission de parts en échange de parts de catégorie B	537 352	5 881
Parts en circulation classées en tant que capitaux propres le 31 décembre 2019	22 311 997	208 633 \$
Émission de parts en échange d'une rémunération fondée sur des parts	21 061	206
Émission de parts en échange de parts de catégorie B	627 726	7 921
Frais d'émission de parts	—	(34)
Parts rachetées aux fins d'annulation dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(89 900)	(770)
Parts en circulation classées en tant que capitaux propres le 30 juin 2020	22 870 884	215 956 \$

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019 (non audité)

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

14) Produits

Les loyers de base sont affectés aux composantes du contrat de location en proportion des prix de vente spécifiques. Les prix de vente spécifiques de la composante « location » sont déterminés au moyen d'une méthode de l'évaluation du marché avec ajustement et le prix de vente spécifique des composantes « services » est déterminé au moyen de la méthode du coût attendu plus marge.

Les produits tirés des composantes « location » sont comptabilisés selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location et comprennent le recouvrement des impôts fonciers et d'assurance ainsi que la contrepartie liée aux loyers en retard, aux baux renouvelés mensuellement et aux paiements à la résiliation anticipée. La comptabilisation des produits commence lorsque le résident a le droit d'utiliser l'immeuble et les produits sont comptabilisés conformément aux modalités du contrat de location. Les paiements sont exigibles au début de chaque mois et tous les paiements effectués avant les dates d'échéance prévues sont différés en tant que loyers payés d'avance.

Les produits liés aux composantes « services » des contrats de location de la FPI sont comptabilisés conformément à l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*. Ces services sont principalement composés du recouvrement de dépenses liées aux services publics, à l'entretien des immeubles et aux coûts liés aux commodités et sont comptabilisés au fur et à mesure que les services sont fournis. Les paiements sont exigibles au début de chaque mois et tous les paiements effectués avant les dates d'échéance prévues sont comptabilisés en tant que passifs liés aux contrats.

Les produits tirés des composantes « location » et les produits liés aux composantes « services » sont comptabilisés comme suit :

	Trimestre clos le 30 juin 2020	Trimestre clos le 30 juin 2019	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019
Produits locatifs	23 013 \$	23 331 \$	46 269 \$	46 353 \$
Produits tirés de la prestation de services	4 275	4 662	8 541	9 349
Total des produits	27 288 \$	27 993 \$	54 810 \$	55 702 \$

15) Charges d'exploitation liées aux immeubles

	Trimestre clos le 30 juin 2020	Trimestre clos le 30 juin 2019	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019
Salaires et avantages sociaux du personnel	3 826 \$	4 256 \$	7 807 \$	8 521 \$
Coûts des services publics	2 017	2 192	3 987	4 524
Charges de réparation et d'entretien	1 443	1 482	2 599	2 707
Autres coûts liés aux immeubles	1 733	2 090	3 783	4 153
Charges d'exploitation liées aux immeubles	9 019 \$	10 020 \$	18 176 \$	19 905 \$

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019 (non audité)

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

16) Charges financières

Les charges financières engagées et imputées au résultat net (ou recouvrées par l'entremise de celui-ci) sont comptabilisées comme suit :

	Trimestre clos le 30 juin 2020	Trimestre clos le 30 juin 2019	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019
Charges financières liées aux activités d'exploitation				
Charges d'intérêts au taux établi	4 759 \$	5 316 \$	10 035 \$	10 368 \$
Charge d'intérêts sur l'obligation locative	1	3	3	6
Amortissement des coûts de financement différés	199	69	364	111
Amortissement de l'escompte net sur les prêts et emprunts	158	217	331	459
Perte sur l'extinction de la dette	—	8	1 648	61
Charges d'intérêts sur les swaps de taux d'intérêt	334	(17)	383	20
Distributions au titre des participations de locataires communs	32	31	63	53
Charges financières liées aux activités d'exploitation	5 483	5 627	12 827	11 078
Ajustement de la juste valeur des dérivés et des autres passifs financiers				
Ajustement de la juste valeur des parts de catégorie B	39 078	21 068	(23 663)	51 637
Ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt	944	835	6 189	804
Ajustement de la juste valeur des dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé	(182)	(1 816)	(11 255)	(2 448)
Ajustement de la juste valeur des dérivés et des autres passifs financiers	39 840	20 087	(28 729)	49 993
Charges financières				
Charges financières liées aux activités d'exploitation	5 483	5 627	12 827	11 078
Ajustement de la juste valeur des dérivés et des autres passifs financiers	39 840	20 087	(28 729)	49 993
Distributions sur les parts de catégorie B	2 713	2 892	5 475	5 789
Variation des participations de locataires communs	—	—	—	43
Charges financières	48 036 \$	28 606 \$	(10 427) \$	66 903 \$

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019 (non audité)

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

17) Contrats de location

La FPI loue des appartements à des résidents dans des immeubles multifamiliaux aux termes de contrats de location simple non résiliables. Les contrats de location ont généralement une durée de un an ou moins. Pour le semestre clos le 30 juin 2020, aucun résident n'a représenté plus de 10 % des revenus locatifs totaux de la FPI.

Au 30 juin 2020, les paiements contractuels futurs minimaux totaux au titre de la location qui devraient être reçus aux termes de contrats de location non résiliables s'établissaient comme suit :

	30 juin 2020
1 an	47 907 \$
2 ans	1 081
	48 988 \$

Les bureaux du siège social de la FPI, situés à Little Rock, en Arkansas, sont loués aux termes d'un contrat de location qui expire en mars 2021 (voir la note 22). Les paiements mensuels requis aux termes de ce contrat de location s'élèvent à 11 \$. Le contrat de location du siège social est comptabilisé en tant qu'actif au titre du droit d'utilisation avec une obligation locative correspondante constatée selon l'IFRS 16. La FPI a comptabilisé des charges d'intérêts de 3 \$ au titre de l'obligation locative pour le semestre clos le 30 juin 2020 (6 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2019).

Les tableaux qui suivent présentent la variation de l'actif au titre du droit d'utilisation et de l'obligation locative correspondante pour le semestre clos le 30 juin 2020 :

	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Actif au titre du droit d'utilisation, à l'ouverture de la période	163 \$	294 \$
Amortissement de l'actif au titre du droit d'utilisation	(65)	(131)
Actif au titre du droit d'utilisation, à la clôture de la période	98 \$	163 \$

	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Obligation locative, à l'ouverture de la période	168 \$	294 \$
Paiements de principal sur l'obligation locative	(66)	(126)
Obligation locative, à la clôture de la période	102 \$	168 \$

Au cours du semestre clos le 30 juin 2020, la FPI a comptabilisé une charge locative de 44 \$ pour le matériel de bureau de faible valeur additionnel loué.

18) Engagements et éventualités

Dans le cours normal de ses activités, la FPI est partie à diverses poursuites judiciaires et réclamations, qui sont généralement couvertes par l'assurance souscrite. Bien que le dénouement de ces litiges ne puisse être prévu avec certitude, la direction est d'avis que ceux-ci n'auront pas d'incidence défavorable significative sur les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019 (non audité)

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

19) Instruments financiers

a) *Gestion des risques*

Les activités de la FPI l'exposent au risque de marché, au risque de crédit et au risque de liquidité. La gestion des risques est assurée par la direction de la FPI.

Le risque de marché s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des cours du marché. Le risque de marché se compose du risque de taux d'intérêt, du risque de change et de l'autre risque de prix. Outre le risque de taux d'intérêt que posent les prêts hypothécaires à taux variables, les emprunts hypothécaires à taux fixe de la FPI l'exposent à un risque de taux d'intérêt en raison de l'obligation prévue de refinancer ces emprunts hypothécaires au cours de l'année où ils arrivent à échéance. Afin de gérer l'exposition au risque de taux d'intérêt, la FPI s'efforce de gérer les échéances des emprunts hypothécaires à taux fixe et d'apparier la nature de l'emprunt hypothécaire aux caractéristiques des flux de trésorerie de l'actif sous-jacent. Ce risque est également atténué par la stratégie actuelle de la FPI voulant que la majeure partie de ses emprunts hypothécaires soient conclus aux termes d'arrangements à durée fixe. Ainsi, les variations des taux d'intérêt du marché n'ont pas d'incidence importante sur les flux de trésorerie de la FPI.

Au 30 juin 2020, 91 % des emprunts hypothécaires de la FPI portaient intérêt à taux fixe ou faisant l'objet d'une couverture économique à taux fixe, exclusion faite de la facilité de crédit et de la ligne de crédit. En tenant compte de la facilité de crédit, au 30 juin 2020, 84 % des emprunts hypothécaires de la FPI portaient intérêt à taux fixe ou faisaient l'objet d'une couverture économique à taux fixe.

La direction gère une partie des emprunts hypothécaires à taux variable du portefeuille en ayant recours à un swap de taux d'intérêt qui atténue l'exposition du portefeuille aux répercussions des variations des taux d'intérêt. Les swaps de taux d'intérêt ne sont pas désignés comme instruments de couverture et, par conséquent, les variations de la juste valeur sont comptabilisées en résultat net à titre d'ajustement des charges financières dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global. Au 30 juin 2020, une variation de 100 points de base des taux d'intérêt, en supposant que toutes les autres variables demeurent constantes, aurait entraîné une variation de 987 \$ des charges financières de la FPI au cours des douze mois suivants.

La FPI n'est pas exposée au risque de change ni à l'autre risque de prix.

Les actifs de la FPI se composent principalement d'immeubles multifamiliaux. Le risque de crédit découle de la possibilité que des résidents des immeubles de placement n'honorent pas leurs obligations locatives ou contractuelles. La FPI atténue le risque de crédit en s'efforçant d'attirer des résidents dont la situation financière est saine et en diversifiant la composition des résidents. Il surveille également de près les habitudes de paiement des résidents et discute régulièrement de tout problème susceptible d'être occasionné par un résident avec les gestionnaires des immeubles.

La trésorerie comporte un risque de crédit minimal, du fait que les fonds sont maintenus auprès d'institutions financières dignes de confiance. La valeur comptable des actifs financiers correspond à l'exposition maximale au risque de crédit.

Le risque de liquidité s'entend du risque que la FPI éprouve des difficultés à honorer ses engagements liés à l'arrivée à échéance d'obligations financières. Le risque de liquidité de la FPI dépend de facteurs macroéconomiques, financiers, concurrentiels et autres qui sont hors du contrôle de la FPI, y compris les récentes perturbations liées à la COVID-19.

Le risque de liquidité est géré au moyen de prévisions de flux de trésorerie. La direction surveille les prévisions relatives aux besoins de liquidité de la FPI afin de s'assurer qu'elle dispose de liquidités suffisantes pour répondre aux besoins d'exploitation en maintenant suffisamment de liquidités ou de disponibilités sur la facilité de crédit non utilisée et la marge de crédit et en s'assurant qu'elle respecte les clauses restrictives financières relatives aux conventions d'emprunt. De telles prévisions impliquent un degré important de jugement, tiennent compte des conditions macroéconomiques actuelles et prévues, des efforts de recouvrement de trésorerie de la FPI, des

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019 (non audité)

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

plans de financement par emprunt et du respect des clauses restrictives exigé en vertu des conventions d'emprunt. Il y a un risque que de telles prévisions de liquidité ne soient pas réalisées et que le financement par emprunt actuellement disponible pour la FPI ne le soit plus selon des modalités acceptables, si elle peut en obtenir.

La FPI gère les échéances des emprunts hypothécaires à taux fixe et passe régulièrement en revue les dates de remboursement afin de s'assurer que des capitaux suffisants seront disponibles pour honorer les obligations. Au 30 juin 2020, la FPI avait un fonds de roulement déficitaire de 10 694 \$. Dans le cours normal des activités, une partie des emprunts de la FPI aux termes des billets hypothécaires, de la facilité de crédit et de la ligne de crédit ayant une échéance de moins de un an sera considérée comme faisant partie des passifs courants avant d'être remplacée par du financement à long terme.

Le tableau qui suit présente de l'information sur la valeur comptable et les échéances contractuelles non actualisées des passifs financiers comportant des modalités de remboursement fixes, y compris les paiements d'intérêts estimés :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	Plus de 4 ans
Prêts et emprunts	543 055 \$	550 781 \$	9 979 \$	167 309 \$	34 717 \$	3 906 \$	334 870 \$
Intérêts à payer	1 204	144 977	18 534	16 668	14 554	13 334	81 887
Swaps de taux d'intérêt	7 494	7 712	1 717	1 759	1 633	1 456	1 147
Obligation locative	102	104	104	—	—	—	—
Participations de locataires communs	3 792	3 792	125	125	125	125	3 292
Passif lié aux améliorations des immobilisations	536	536	536	—	—	—	—
Créditeurs et autres passifs	21 425	21 425	21 425	—	—	—	—
	577 608 \$	729 327 \$	52 420 \$	185 861 \$	51 029 \$	18 821 \$	421 196 \$

b) *Juste valeur des instruments financiers*

Les informations suivantes portent sur les justes valeurs estimées des instruments financiers de la FPI qui ne sont pas évalués à la juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière de la FPI :

La trésorerie et les équivalents de trésorerie, les liquidités soumises à des restrictions, les montants à recevoir des résidents et autres débiteurs ainsi que les créditeurs et autres passifs (à l'exclusion des swaps de taux d'intérêt) sont comptabilisés au coût amorti, lequel, en raison de l'échéance rapprochée de ces instruments, est proche de la juste valeur.

Les participations de locataires communs sont comptabilisées au coût amorti, qui se rapproche de la juste valeur.

L'obligation locative est comptabilisée au coût amorti, qui se rapproche de la juste valeur.

Les prêts et emprunts sont comptabilisés au coût amorti. Aux fins de la présentation des informations au point c) ci-dessous, la FPI estime la juste valeur des prêts et emprunts au moyen des flux de trésorerie actualisés en fonction des taux qui pourraient être obtenus pour des instruments d'emprunt similaires assortis de modalités et d'échéances semblables. La juste valeur des prêts et emprunts est classée au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs ci-dessus.

Aucun transfert d'actifs entre les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs n'a eu lieu au cours des périodes visées par les présents états financiers.

c) *Prêts et emprunts*

	30 juin 2020	31 décembre 2019
Valeur comptable	543 055 \$	542 311 \$
Juste valeur	605 697 \$	576 913 \$

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019 (non audité)

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

d) *Swaps de taux d'intérêt*

La FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt receveurs de taux variable fondé sur le TIOI à un mois en dollars américains / payeurs à taux fixe relativement à certains emprunts. Les swaps de taux d'intérêt ne sont pas désignés comme une couverture à des fins comptables. Ces swaps servent à gérer l'exposition aux taux d'intérêt au cours de la durée des swaps de taux d'intérêt. Le différentiel payé ou reçu à l'égard de tous les swaps est comptabilisé à titre de variation des taux d'intérêt et est comptabilisé dans les charges financières sur la durée des contrats respectifs. Les swaps de taux d'intérêt ne comportent aucune caractéristique conditionnelle liée au risque de crédit.

Le 10 juin 2019, la FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt receveurs de taux variable fondé sur le TIOI à un mois en dollars américains / payeurs de taux fixe sur une valeur notionnelle de 80 000 \$, au taux fixe de 1,84 % et venant à échéance le 10 juin 2024. Le 28 février 2020, ce swap a été modifié selon un taux fixe de 1,70 % et il viendra à échéance le 10 juin 2025.

Le 9 septembre 2019, la FPI a conclu des swaps de taux d'intérêt receveurs de taux variable fondé sur le TIOI à un mois en dollars américains / payeurs de taux fixe sur une valeur notionnelle de 20 000 \$, au taux fixe de 1,21 %. Le swap est entré en vigueur le 2 janvier 2020 et vient à échéance le 30 août 2024.

Le tableau qui suit présente sommairement la juste valeur totale courante et non courante des swaps de taux d'intérêt dans une position de passif qui sont détenus au cours de la période visée par les présents états financiers :

	30 juin 2020	31 décembre 2019
<i>Swaps de taux d'intérêt</i>		
Partie courante	(1 714) \$	(312) \$
Partie non courante	(5 780)	(993)
Swaps de taux d'intérêt, à la clôture de la période	(7 494) \$	(1 305) \$

Le tableau qui suit présente sommairement les ententes de swaps de taux d'intérêt de la FPI et leur valeur comptable respective au 30 juin 2020 :

	Date d'échéance	Taux fixe	Montant notionnel initial	Montant notionnel	Valeur comptable et juste valeur
<i>Entente de swaps de taux d'intérêt, au 30 juin 2020</i>					
Raymond James	1/9/2025	5,07 %	12 265 \$	5 285 \$	(809) \$
Banque de Montréal	30/8/2024	1,21 %	20 000	20 000	(851)
Banque de Montréal	10/6/2025	1,70 %	80 000	80 000	(5 834)
			112 265 \$	105 285 \$	(7 494) \$

Le tableau qui suit présente sommairement les ententes de swaps de taux d'intérêt de la FPI et leur valeur comptable respective au 31 décembre 2019 :

	Date d'échéance	Taux fixe	Montant notionnel initial	Montant notionnel	Valeur comptable et juste valeur
<i>Entente de swaps de taux d'intérêt, au 31 décembre 2019</i>					
Raymond James	1/9/2025	5,07 %	12 265 \$	5 285 \$	(905) \$
Banque de Montréal	30/8/2024	1,21 %	20 000	20 000	345
Banque de Montréal	10/6/2024	1,84 %	80 000	80 000	(745)
			112 265 \$	105 285 \$	(1 305) \$

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019 (non audité)

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

La valeur de ces instruments a été déterminée au moyen d'analyses des flux de trésorerie actualisés fondées sur les modalités contractuelles des dérivés, y compris la période à courir jusqu'à l'échéance de chaque instrument, et au moyen de données d'entrée observables fondées sur le marché, y compris les courbes de taux d'intérêt et les volatilités implicites. Les justes valeurs établies sont fondées sur d'autres données d'entrée observables importantes (niveau 2). De plus, la FPI a tenu compte de son propre risque de non-exécution et de celui des contreparties respectives lors de la détermination de la juste valeur de ses instruments financiers dérivés, en estimant l'exposition actuelle et future potentielle découlant des instruments financiers dérivés à laquelle la FPI et les contreparties étaient exposées à la date d'évaluation. Cette exposition prévue totale a par la suite été actualisée au moyen de facteurs d'actualisation qui tiennent compte de la solvabilité de la FPI et des contreparties afin d'obtenir une charge au titre du risque de crédit. Cette charge a ensuite été portée en diminution de la valeur des instruments financiers dérivés déterminée au moyen des analyses des flux de trésorerie actualisés dont il est fait mention ci-dessus afin d'obtenir la juste valeur estimative totale des swaps de taux d'intérêt. Les variations de la juste valeur sont comptabilisées comme une variation nette de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

Le tableau qui suit présente sommairement la juste valeur d'ouverture et de clôture ainsi que le profit latent (la perte latente) pour les swaps de taux d'intérêt pour la période présentée :

	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Swaps de taux d'intérêt, à l'ouverture de la période	(1 305) \$	(755) \$
<i>Variations des flux de trésorerie</i>		
Résiliation d'une entente de swaps de taux d'intérêt	—	—
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt	(6 189)	(550)
Swaps de taux d'intérêt, à la clôture de la période	(7 494) \$	(1 305) \$

e) *Dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé*

Certains emprunts hypothécaires (note 10) comportent des options de remboursement anticipé qui représentent les dérivés incorporés et qui doivent être comptabilisées séparément du contrat hôte. Les options de remboursement anticipé sont évaluées à la juste valeur, les variations de la juste valeur étant comptabilisées comme une variation nette de la juste valeur des dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé à l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

La juste valeur des dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé a été déterminée au moyen d'options sur swaps de taux d'intérêt fondé sur le TIOL (les « swaptions ») comme estimation équivalente. Les swaptions sont structurées de façon à être analogues aux conventions financières des prêts respectifs, notamment les périodes de paiement, la comptabilité d'engagement, l'amortissement du principal, les dates de remboursement anticipé et les primes de remboursement anticipé. Les swaptions sont structurées comme swap récepteur à taux fixe à un cours d'exercice établi sur le marché à la date de la convention du prêt, les primes d'exercice correspondant aux prêts sous-jacents majorés d'un coût de refinancement au moment de l'exercice. Le prix des swaptions en résultant représenterait une estimation équivalente de la valeur des droits de remboursement anticipé incorporés dans les prêts sous-jacents. Les justes valeurs établies sont fondées sur d'autres données d'entrée observables importantes (niveau 2).

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019 (non audité)

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

Le tableau qui suit résume la juste valeur d'ouverture et de clôture et le profit latent (la perte latente) pour les dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé pour chaque période présentée :

	Semestre clos le 30 juin 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019
Dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé, à l'ouverture de la période	10 202 \$	6 964 \$
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Élimination de dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé du fait du refinancement de la dette	(1 408)	—
Ajustement de la juste valeur des dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé	11 255	3 238
Dérivés incorporés au titre d'une option de remboursement anticipé, à la clôture de la période	20 049 \$	10 202 \$

20) Gestion du capital

La FPI a pour politique de maintenir une assise financière appropriée, de façon à soutenir les activités courantes, à conserver la confiance de ses investisseurs et de ses créanciers et à soutenir l'expansion future de ses activités. Le capital comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les prêts et emprunts, les parts de catégorie B et les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts. La FPI surveille le capital au moyen d'outils qui visent à prévoir les besoins en trésorerie et à maintenir un fonds de roulement adéquat, tout en distribuant les montants appropriés aux porteurs de parts de façon régulière.

Dans le cadre de la gestion de sa structure du capital, la FPI surveille le rendement et rajuste son capital en fonction de ses stratégies de placement et de l'évolution de la conjoncture économique. Afin de préserver sa structure du capital ou d'y apporter des ajustements, la FPI peut émettre des titres de capitaux propres ou de nouveaux titres d'emprunt, émettre de nouveaux titres d'emprunt assortis de caractéristiques différentes pour remplacer la dette existante ou réduire le montant de la dette existante.

21) Régime d'avantages sociaux du personnel

La direction de la FPI a adopté un régime à cotisations définies en vertu de l'article 401(k) de l'Internal Revenue Service (IRS) Code auquel peuvent participer tous les salariés admissibles. Les salariés ont le droit d'y participer après 60 jours de service auprès de BSR. Un participant peut choisir de reporter des cotisations jusqu'à concurrence du pourcentage maximal de rémunération permis en vertu de l'article 401(k) du Code.

La direction de la FPI peut choisir de verser des cotisations équivalentes à sa discrétion. Les cotisations équivalentes de l'employeur au régime ont totalisé 101 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2020 (63 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2019).

22) Transactions entre parties liées

À l'exception des informations déjà indiquées, les états financiers intermédiaires consolidés résumés reflètent les transactions entre parties liées suivantes :

- Certains des anciens porteurs de BSR sont membres de la famille Bailey ou des sociétés du même groupe ou sont membres de la famille Hughes ou des sociétés du même groupe (collectivement, les « porteurs de Bailey et de Hughes »), qui ont cofondé BSR. Des distributions d'un montant de 844 \$ sur les parts à l'intention des porteurs de Bailey et de Hughes ont été déclarées pour le semestre clos le 30 juin 2020 (842 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2019).

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019 (non audité)

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

- Des distributions d'un montant de 3 524 \$ sur les parts de catégorie B à l'intention des principaux dirigeants, principalement les porteurs de Bailey et de Hughes, ont été déclarées au cours du semestre clos le 30 juin 2020 (3 559 \$ au cours du semestre clos le 30 juin 2019). Les principaux dirigeants de la FPI sont les personnes qui assument, directement ou indirectement, l'autorité et la responsabilité de la planification, de la direction et du contrôle des activités de la FPI.
- Les charges de rémunération comprennent un montant de 1 349 \$ versé aux principaux dirigeants au cours du semestre clos le 30 juin 2020 (981 \$ au cours du semestre clos le 30 juin 2019), qui englobe la rémunération et les avantages à court terme et la rémunération fondée sur des parts. Le chef de la direction de la FPI n'a reçu aucune rémunération pour les services qu'il a rendus au cours des périodes considérées.
- La FPI loue les bureaux de son siège social, situé à Little Rock, en Arkansas, auprès d'une fiducie irrévocable contrôlée par la famille du chef de la direction de la FPI et du vice-président directeur et chef des placements. Le contrat de location en cours expire en 2021 (voir la note 17).

23) Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

La variation du fonds de roulement sans effet de trésorerie se présente comme suit :

	Semestre clos le 30 juin 2020	Semestre clos le 30 juin 2019
Montants à recevoir des résidents et autres débiteurs, montants nets	(238) \$	312 \$
Charges payées d'avance et autres actifs	(1 525)	(891)
Créditeurs et autres passifs	(4 181)	375
	(5 944) \$	(204) \$

24) Rémunération fondée sur des parts différées et rémunération fondée sur des parts

Rémunération des fiduciaires (rémunération fondée sur des parts différées)

La FPI a adopté le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres omnibus en date du 18 mai 2018. Ce régime a pour objectif de promouvoir une meilleure harmonisation des intérêts entre les fiduciaires non membres de la direction et les porteurs de parts. Aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, les fiduciaires pouvaient choisir de recevoir, en tout ou en partie, toute somme qui lui serait normalement versée en espèces sous forme de parts différées. L'attribution de parts différées est une attribution libellée en parts fictives qui permet au participant de recevoir des parts ou, si le participant en décide ainsi et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, un montant en espèces établi selon la valeur future des parts. Par conséquent, le nombre de parts différées à attribuer à un fiduciaire correspond à i) la valeur de la rémunération et de toute autre somme qu'il choisit de recevoir sous forme de parts différées, ii) divisée par le cours moyen pondéré en fonction du volume à la TSX pendant les cinq jours de bourse précédant la date de l'attribution. Les choix effectués pour une année donnée sont irrévocables. Les parts différées octroyées aux fiduciaires sont acquises dès leur octroi.

Pour le semestre clos le 30 juin 2020, une charge de rémunération fondée sur des parts différées de 322 \$ a été constatée dans les charges générales et administratives à l'état consolidé du résultat net et du résultat global (296 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2019). Les parts différées sont évaluées à la juste valeur à chaque date de clôture et la variation de la juste valeur est comptabilisée comme un ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts à l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés
Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019 (non audité)
Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

	Parts	Valeur
Parts différées au 1^{er} janvier 2019	56 888	455 \$
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Parts de fiducie différées émises	58 131	605
Ajustements de la juste valeur	—	280
Parts de fiducie différées émises au 31 décembre 2019	115 019	1 340 \$
<i>Variations sans effet sur la trésorerie</i>		
Parts de fiducie différées émises	32 826	322
Ajustements de la juste valeur	—	(102)
Parts de fiducie différées émises au 30 juin 2020	147 845	1 560 \$

Rémunération fondée sur des parts

Le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres prévoit des attributions de parts restreintes, de parts de rendement et de parts différées ainsi que d'autres attributions libellées ou payables en parts, évaluées en tout ou en partie en référence aux parts ou autrement basées sur les parts ou relatives aux parts.

Les parts restreintes (« PR ») et les parts de rendement (« PDR ») sont attribuées aux membres de l'équipe de cadres supérieurs afin d'harmoniser plus étroitement leurs intérêts avec ceux des porteurs de parts. Les PR et les PDR sont libellées en parts fictives qui permettent au participant de recevoir des parts ou, si le participant en décide ainsi et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, un montant en espèces établi selon la valeur future des parts. Les PR seront acquises en trois versements égaux sur une période de trois ans après la date de leur attribution et seront réglées en parts nouvellement émises ou, si le participant en décide ainsi et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, en espèces payables à l'acquisition. Les PDR seront acquises sous réserve des critères et des cibles de rendement établis et énoncés dans les conventions relatives aux attributions et, dans la mesure où elles sont obtenues, seront acquises et ne pourront plus être confisquées au troisième anniversaire de l'attribution initiale. Les PR et les PDR rapportent des PR et des PDR supplémentaires au lieu des distributions qui auraient autrement été payables en espèces. Ces PR et ces PDR supplémentaires sont acquises sur la même base que les PR et les PDR initiales auxquelles elles se rapportent.

Les PR et les PDR sont considérées comme des passifs financiers en raison de l'obligation contractuelle de la Fiducie de remettre des parts au gré du participant, sous réserve de l'approbation du conseil. Les PR et les PDR sont évaluées à la juste valeur, et les variations de la juste valeur sont comptabilisées comme un ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts à l'état consolidé du résultat net et du résultat global. Le 18 mai 2018, la FPI a attribué 51 000 PR et 38 250 PDR. La juste valeur de chaque part à la date d'attribution était de 10,00 \$. Le 31 mars 2019, la FPI a attribué 39 646 PR et 59 469 PDR. La juste valeur de chaque part à la date d'attribution était de 9,32 \$. Le 17 mars 2020, la FPI a attribué 40 251 PR et 60 376 PDR. La juste valeur de chaque part à la date d'attribution était de 9,18 \$. Le 18 mai 2020, 18 764 PR ont été acquises et réglées au moyen de l'émission de 12 948 parts selon un prix moyen pondéré de 9,44 \$. Le 1^{er} janvier 2020, 13 687 PR ont été acquises et réglées au moyen de l'émission de 8 113 parts selon un prix moyen pondéré de 11,65 \$. La FPI a attribué 7 116 PR et 8 537 PDR supplémentaires pour des distributions qui auraient autrement été payables en espèces et dont la juste valeur à la date d'attribution correspond à la valeur marchande des parts à chaque date de distribution. Le 18 mai 2019, 17 909 PR ont été acquises conformément au régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres omnibus du 18 mai 2018 au moyen de l'émission de 11 345 parts à un prix moyen pondéré de 10,22 \$.

Pour le semestre clos le 30 juin 2020, une charge de rémunération fondée sur des parts de 464 \$ a été constatée dans les charges générales et administratives (307 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2019). Un profit lié à la juste valeur de 24 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2020 (perte liée à la juste valeur de 59 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2019) a été comptabilisé à titre d'ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts à l'état consolidé du résultat net et du résultat global. Au 30 juin 2020, 87 653 PR et 166 632 PDR n'avaient toujours pas été acquises et une valeur comptable de 855 \$ a été comptabilisée dans les créiteurs et autres passifs dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés.

BSR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2020 et le 30 juin 2019 (non audité)

Montants en milliers de dollars américains (sauf les nombres de parts et les montants par part)

25) Événements postérieurs à la date de clôture

Le 30 juillet 2020, la FPI a acquis Broadstone Park West, une collectivité de 370 appartements-jardins située à Houston, au Texas, pour un prix d'achat contractuel total de 51,0 millions de dollars avant les ajustements au fonds de roulement et les frais de clôture. La FPI a financé la transaction au moyen d'un montant d'environ 40,0 millions de dollars prélevé sur la facilité de crédit et de l'émission au vendeur de parts, par voie de placement privé.